

臺灣苗栗地方法院民事判決

107年度訴字第229號

原告 銀座百貨管理委員會

法定代理人 王進源

共同

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

周銘皇律師

被告 台灣黑熊股份有限公司（下稱台灣黑熊公司）

法定代理人 張益

訴訟代理人 陳麗懿

被告 陳樟發

訴訟代理人 董文玉

被告兼

訴訟代理人 陳俊發

訴訟代理人 陳秋燕

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國108年10月31日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告台灣黑熊公司應給付原告新臺幣（下同）486,000元，
及自107年8月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
息。

二、被告陳樟發應給付原告207,000元，及自107年8月31日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告陳俊發應給付原告207,000元，及自107年8月31日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告台灣黑熊公司負擔54%，餘由被告陳樟發、
陳俊發各負擔23%。

事實及理由

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者
，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其

01 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受
02 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第
03 170條、第175條第1項分別定有明文。原告之法定代理人
04 原為李賢隆，於本院審理中變更為王進源，有苗栗縣苗栗市
05 公所同意備查函在卷可按（見本院卷三第263頁）。而王進
06 源於108年6月3日具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第261
07 頁），核無不合，應予准許。

08 二、原告主張：

09 (一)訴外人和德昌股份有限公司（下稱和德昌公司）於87年4月
10 13日向原名新中堡建設股份有限公司之台灣黑熊公司承租門
11 牌苗栗縣○○市○○路○○○號及600-1號1至2樓、602號
12 及602-1號2樓及其大樓（下稱系爭大廈）頂樓平台（下稱
13 系爭平台），之後於88年5月25日承租範圍擴及門牌苗栗縣
14 ○○市○○路○○○○○號3樓經營麥當勞餐廳。又和德昌公司
15 自88年5月起於系爭大廈之系爭平台設置如苗栗縣苗栗地政
16 事務所107年8月27日鑑定圖所示之現場白色機台、管線、
17 管線下機座、排氣機台及其相關管線（下合稱系爭管線設備
18 ）使用迄今，此經被告台灣黑熊公司同意。

19 (二)和德昌公司於92年11月22日部分改向被告陳樟發、陳俊發（
20 下稱陳樟發等2人）承租門牌苗栗縣○○市○○路○○○號1
21 至3樓，被告陳樟發等2人同意繼受被告台灣黑熊公司與和
22 德昌公司原先租賃關係之權利義務。被告台灣黑熊公司、被
23 告陳樟發等2人，對和德昌公司租金收取之比例分別為被告
24 台灣黑熊公司54%、陳樟發等2人各23%。

25 (三)系爭平台為共用部分，不得約由被告台灣黑熊公司專用，管
26 理權限專屬於管理委員會。惟和德昌公司於系爭平台設置系
27 爭管線設備，未經系爭大廈區分所有權人會議之決議。被告
28 台灣黑熊公司及陳樟發等2人無法律上原因占用及出租系爭
29 平台予和德昌公司，受有相當於租金之不當得利。

30 (四)又和德昌公司使用系爭平台擺放系爭管線設備，供其經營麥
31 當勞餐廳，顯為營業使用而非一般供做住宅之房屋，不受土

地法第97條申報總價年息10%之限制。而系爭平台另出租予電信公司、互連網公司設置網路設備，月租為5,000-26,000元不等。佐以系爭大廈地處市中心，商業活動頻繁，且系爭平台遭占用逾20年未支付任何費用，原告請求自起訴起回溯5年，每月20,000元相當於租金之不當得利，合計共1,200,000元（ $20,000 \times 12 \times 5 = 1,200,000$ ），被告3人按其收租之比例分擔，應屬合理。

(五)爰依不當得利之規定提起本訴等語。並聲明：

- 1.被告台灣黑熊公司應給付原告648,000元，及自107年8月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 2.被告陳樟發應給付原告276,000元，及自107年8月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 3.被告陳俊發應給付原告276,000元，及自107年8月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告台灣黑熊公司則以：

(一)系爭大廈於107年1月6日召開106年第2次區分所有權人會議，同意由原告提起本件訴訟，上開會議未依法踐行書面通知程序即逕行決議，開議人數亦不足，上開會議之決議應為無效，原告提起本件訴訟並不具當事人適格。

(二)系爭大廈為百貨商場，各承購戶於新建承購時除簽訂買賣契約外均另訂立銀座百貨管理合約書（內含委託代管契約書、經營管理督導委員會組織章程、銀座百貨廣場商場管理規則公約、銀座百貨廣場大樓管理規則、管理費及履約保證暨商場發展基金收支辦法、委託招商代租合約書）。依上開文件，可知系爭大廈之公共空間，自交屋日起3年均委託訴外人波爾瑪利亞世界股份有限公司（下稱波爾公司）全權代管，由其統籌經營規劃店位招租，以及規劃、管理商場關連之公共設施。而波爾公司覓得和德昌公司前來經營麥當勞餐廳；系爭大廈頂樓平台既屬管理公司有權管理之部份，則其有權同意和德昌公司於系爭平台設置系爭管線設備，被告台灣黑熊公司因此與和德昌公司簽訂不動產租賃契約書，其等未無

01 權占用系爭平台。另和德昌公司自88年7月11日起經營麥當
02 勞餐廳，迄108年止將滿20年，系爭大廈之歷屆管委會，暨
03 招商之初所設立之「經營管理督導委員會」，均無人提出異
04 議，益可證明系爭管線設備為合法占用。

05 (三)另系爭平台依照市場行情1坪單價約300元，且不應比照基
06 地台之價碼等語，資為抗辯。

07 (四)並聲明：原告之訴駁回。

08 四、被告陳樟發等2人則抗辯：其等事後才成為系爭大廈之共有
09 人，並自92年才向和德昌公司收取租金，其出租予和德昌公
10 司之範圍僅其等所有之門牌苗栗市○○路○○○號1至3樓房
11 屋，不包含公共空間。該系爭大廈之公共設施均由被告台灣
12 黑熊公司於交屋前處理，其等不知道和德昌公司在系爭平台
13 設有系爭管線設備，無不當得利可言等語，資為抗辯。並聲
14 明：原告之訴駁回。

15 五、本院行集中審理協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

16 (一)兩造不爭執事項

17 1.門牌號碼苗栗縣○○市○○路○○○號、600-1號、602號、
18 602-1號、606號等銀座百貨大廈（下稱系爭大廈）之管理
19 委員會為銀座百貨管理委員會，並於98年1月21日經所轄苗
20 栗市公所同意備查（見本院卷一第29頁），現主任委員為王
21 進源（見本院卷三第263頁）。

22 2.台灣麥當勞餐廳股份有限公司（嗣更名為和德昌公司）與新
23 中堡建設股份有限公司（嗣更名為被告台灣黑熊股份有限公司
24 ）於87年4月13日簽訂不動產租賃契約書，由和德昌公司承
25 租坐落於苗栗縣○○市○○段○○○號土地上之建物建號
26 6238，門牌號碼苗栗市○○路○○○號1樓至2樓房
27 屋，及602、602-1號2樓房屋，租期自租約簽定之日後租
28 賃標的物點交之日起至屆滿20年之日止（見本院卷一第287
29 -295頁）。

30 3.和德昌公司現向被告台灣黑熊公司承租門牌苗栗縣○○市○
31 ○路○○○○○號1至2樓、3樓及602、602-1號2樓房屋；

01 向被告陳樟發等2人承租門牌苗栗縣○○市○○路○○○號1
02 至3樓房屋。

03 4.系爭大廈現無管理公司管理。

04 5.被告台灣黑熊公司興建系爭大廈，83年間與各買方簽訂買賣
05 預售合約，嗣於86年間將不同專櫃編號之建物所有權出售並
06 移轉所有權予數人，定型化之簽約內容如同銀座百貨房屋買
07 賣合約書（見本院卷一第277-283頁）。

08 6.和德昌公司自88年5月起於系爭大廈之系爭平台興建系爭管
09 線設備，並使用迄今，並未經區分所有權人會議之決議。

10 7.被告陳樟發與新中堡建設股份有限公司於83年3月13日訂立
11 房屋買賣合約書（見本院卷一第351-373頁）。

12 8.系爭大廈於107年1月6日召開區分所有權人會議，同意由
13 原告提起本件訴訟，被告台灣黑熊公司提起撤銷區分所有權
14 人會議決議訴訟，由本院以107年度訴字第199號判決確認
15 決議無效。

16 9.台灣大哥大、台灣之星、亞太之星承租系爭大廈之系爭平台
17 設置網路設備，每月租金各約26,000元，優納比網路公司每
18 月租金約5,000元。

19 (二)兩造爭執事項

20 1.原告提起本件訴訟，是否具當事人適格？

21 2.原告追加被告台灣黑熊公司、陳樟發等2人，是否請求之基
22 礎事實同一？

23 3.系爭管線設備是否有權占有？

24 4.原告會依不當得利之法律關係，請求被告3人返還相當於租
25 金之不當得利，有無理由？金額以若干為適當？

26 六、本院之判斷

27 (一)原告提起本件訴訟，具當事人適格：

28 1.按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，
29 得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行
30 為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人
31 與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主

體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第1780號判決意旨參照）。

2. 原告主張其管理系爭平台之共同使用部分，被告3人無權占有使用，出租予和德昌公司等語，則其本於管理權提起訴訟並為實施訴訟之行為，主張依不當得利之法律關係，對被告3人請求給付相當於租金之不當得利。而依系爭大廈規約第7條，管理委員會之職務包含公共設施之維護、修繕及改良（第5項）（見本院卷二第19頁）。所謂「管理」，通常包含保管、使用及收益。系爭平台既為系爭大廈區分所有權人所共有，此為兩造所不爭執，原告本件就不當得利之請求，固非該訴訟標的法律關係之主體，但對於系爭平台既有管理權，則其本於管理權所生之私法上爭議，無論為保管、使用或收益，均有訴訟實施權，即使未經區分所有權人會議之決議，依前揭說明，仍為適格之當事人。被告台灣黑熊公司抗辯原告起訴未經區分所有權人合法決議，故起訴不合法云云，顯有誤會，不足憑採。

(二) 原告追加被告3人之不當得利請求，為請求之基礎事實同一：

1. 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。次按民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁定意旨參照）。

2.原告原請求和德昌公司公司拆除系爭管線設備返還系爭平台，及請求和德昌公司給付相當於租金之不當得利。由於和德昌公司抗辯其係向被告3人承租系爭平台，被告3人為出租人等語，故原告具狀追加被告3人為被告，請求被告3人應按其出租比例給付原告相當於租金之不當得利（原告嗣已於108年10月31日與和德昌公司成立訴訟上和解）（見本院卷三第323頁）。由於系爭管線設備是否有權占有，原訴與追加之訴之爭點相同；原告對和德昌公司或被告3人請求之不當得利，具有關連性；又原先請求之訴訟及證據資料，於追加之訴可予以利用，是原告追加對被告3人之不當得利請求，核屬請求之基礎事實同一，應予准許。

(三)系爭管線設備無權占有：

1.經查，被告台灣黑熊公司於87年4月13日將其所有之苗栗縣○○市○○路○○○ ○○○○○○ 號1至2樓、602、602-1號2樓（其88年5月25日修改租賃標的為：中山路600、600-1號1至3樓、602、602-1號2樓）予和德昌公司乙情，有不動產租賃契約書在卷可稽（見本院卷三第31-51頁、第53、55頁）。次查，依前述租賃契約書第7條「出租人之承諾與擔保如后」所示第1項「租賃標的物內外工作物之設置」：承租人為其使用之必要，有權於租賃標的物內、外設置承租人需要之設施與設備，第2款、「空調、排煙管等設備置於屋頂，範圍如附件」（見本院卷三第37頁），可知被告台灣黑熊公司亦提供系爭平台予和德昌公司擺放系爭管線設備。

2.按民法第68條第2項規定「主物之處分及於從物」，所謂「處分」，包括物權行為及債權行為在內。又主物從物之關係，於主物與從權利之關係，亦可適用（最高法院92年度台上字第2775號判決意旨參照）。查被告陳樟發等2人與被告台灣黑熊公司、和德昌公司於92年11月22日簽訂不動產租賃終止、轉讓同意書乙節，有該同意書存卷可查（見本院卷三第57-69頁）。其等於前開同意書第2條約定：「台灣黑熊公

01 司在87年4月和88年5月與和德昌公司間訂立陳樟發等2人
02 門牌苗栗市○○路○○○號1至3樓房屋租賃契約（詳附件一
03 、二），該契約內容有關『陳俊發等2人所有上開房屋租賃
04 契約之權利義務』自92年11月1日起，台灣黑熊公司與和德
05 昌公司同意轉讓予陳樟發等2人承受之。」，被告陳樟發等
06 2人既承受被告台灣黑熊公司與和德昌公司有關其等所有房
07 屋之權利義務，被告陳樟發、陳俊發應當承受前述租賃契約
08 書第7條之義務。又即使認為讓與之「上開房屋租賃契約之
09 權利義務」，並未具體載明包括第7條「空調、排煙管等設
10 備置於屋頂」，惟空調、排煙管等設備為和德昌公司營業使
11 用所必需，而此一系爭平台之使用權，乃足以幫助和德昌公
12 司承租之房屋發揮圓滿營業之通常效用，被告陳樟發等2人
13 既受讓出租600號1至3樓房屋之權利，其受讓效力自及於
14 留設有助於系爭房屋本身（主物）之系爭平台（從物）、使
15 用權（從權利）。被告陳樟發等2人不能諉為不知，即免除
16 其出租之責。故可認定被告陳樟發等2人亦占用系爭平台提
17 供予和德昌公司擺放系爭管線設備。被告陳樟發等2人抗辯
18 ：其等出租、提供予和德昌公司之空間不含系爭平台，其等
19 不知悉系爭管線設備之設置云云，並不可採。

20 3.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實，有舉證責任，
21 民事訴訟法第277條定有明文。而以無權占有為原因，請求
22 返還相當於租金之不當得利之訴，被告3人對系爭平台由全
23 體區分所有權人共有之事實無爭執，則應就其出租、提供之
24 間接占有具有正當權源之事實證明之。

25 4.被告台灣黑熊公司抗辯：系爭大廈為百貨商場，各承購戶於
26 新建承購時除簽訂買賣契約外均另訂立銀座百貨管理合約書
27 （內含委託代管契約書、經營管理督導委員會組織章程、銀
28 座百貨廣場商場管理規則公約、銀座百貨廣場大樓管理規則
29 、管理費及履約保證暨商場發展基金收支辦法、委託招商代
30 租合約書）。依上開文件，可知系爭大廈之公共空間，自交
31 屋日起3年均委託訴外人波爾公司全權代管，由其統籌經營

01 規劃店位招租，以及規劃、管理商場關連之公共設施。而波
02 爾公司覓得和德昌公司前來經營麥當勞餐廳；系爭大廈頂樓
03 平台既屬管理公司有權管理之部份，則其有權同意和德昌公
04 司於系爭平台設置系爭管線設備，被告台灣黑熊公司因此與
05 和德昌公司簽訂不動產租賃契約書，其等未無權占用系爭平
06 台云云，並提出上述合約書文件、會議紀錄等件為證（見本
07 院卷三第139-169頁）。惟查：

08 ①依委託代管契約書第3條約定：「委託代管期限為本商場通
09 知交屋日起計3年內。」，委託代管期限已經過，系爭大廈
10 亦長期無管理公司管理，故委託代管契約書所生之權利義務
11 早已失效。再者，上揭契約書第7條之波爾公司代管事項包
12 括：「負責商場關連公共設施、設備場所及建物或公共財產
13 之運用規劃、管理及維護、或更新事宜，並點交造冊送存『
14 經營管理督導委員會』，．．．．．施行前應由波爾公司
15 擬俱計劃及預算經『經營督導委員會』通過後實施。」（見
16 本院卷三第141、143頁），被告黑熊公司並未提出任何公
17 共設施（含系爭平台）之點交造冊，及波爾公司擬具系爭平
18 台之計劃經由「經營督導委員會」通過之證明。故波爾公司
19 即使逕同意和德昌公司使用系爭平台，被告黑熊公司亦無從
20 證明該同意，業經早期之經營管理督導委員會授權。

21 ②而依86年12月21日管理委員會之會議紀錄所示（見本院卷三
22 第165頁），和德昌公司進駐系爭大廈經營麥當勞餐廳，固
23 經系爭大廈管理委員開會贊同；惟該次會議並未提及與決議
24 系爭平台之使用，並不足以證明早期之管理委員會已同意系
25 爭管線設備占用系爭平台。

26 ③綜上，被告台灣黑熊公司所提上開事證，並不足以證明初期
27 之經營管理督導委員會、管理委員會已同意系爭管線設備占
28 用系爭平台。此外，系爭管線設備之占用，未經全體區分所
29 有權人決議，故無法認定該占用具有合法權源。

30 5.被告台灣黑熊公司再抗辯：和德昌公司自88年7月11日起經
31 營麥當勞餐廳，迄108年止將滿20年，系爭大廈之歷屆管委

會，暨招商之初所設立之「經營管理督導委員會」，均無人提出異議，益可證明系爭管線設備為合法占用云云。惟系爭大廈營運幾年，隨即凋零鳥獸散，無法繼續維持百貨經營型態，各買受人本身專有權利已難利用，未再進而伸張共有之系爭平台權利，可想而知。而管理委員會之主任委員先前為張益，其身兼被告台灣黑熊公司之負責人，即使系爭地上物非合法占用，因涉及自身房屋出租予麥當勞之利害，衡情不致於向和德昌公司主動追討。準此，不能執管理委員會或各買受人長期未異議，即逕認系爭管線設備之占用，業經管理委員會或各買受人之同意。被告台灣黑熊公司前揭抗辯，亦不可採。。

(四)原告依不當得利之法律關係，得請求被告台灣黑熊公司、陳樟發等2人各返還起訴起回溯5年相當於租金之不當得利486,000元、207,000元、207,000元：

- 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人無法對土地為使用收益，而受有同額之損害，應為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。是被告3人無權占有系爭平台，無法律上之原因而受利益，並致全體區分所有權人受有損害，則原告自得依不當得利之法律關係，請求被告3人給付起訴前5年相當於租金之利益。
- 2.次按土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。此於租用基地建築房屋準用之，同法第105條定有明文。惟各該規定所保障之對象，為承租房屋自住，或承租土地建築房屋供自住之人民。如房屋或土地之承租人在其承租之房屋或土地營商，而得享受商業經濟利益，其應付租金不僅為使用房屋或土地之對價，且包括此項經濟利益之對價在內，自非僅供自住之房屋、土地之承租可比，應不受上開規定所定租金最高限制之拘束，則法院於酌定此基地租金數額，應斟酌基地之位

置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院54年台上第1528號、68年台上字第3071號判決意旨、94年度第2次民事庭會議決議參照）。經查，系爭大廈位於苗栗縣苗栗市○○路鬧區上之商業大樓，並非供居住用途，附近商業機能熱絡，交通便利，業經本院至現場履勘屬實，為兩造所不爭執。又台灣大哥大、台灣之星、亞太之星承租系爭大廈頂樓平台設置網路設備，每月租金各約26,000元，優納比網路公司每月租金約5,000元，具有商業之利益。而和德昌公司業與原告就系爭平台、外牆廣告之承租達成訴訟上和解，和德昌公司每月實際支付共16,500元予原告，有和解筆錄在卷足稽。本院審酌上情，認應參照和德昌公司向原告之承租範圍、金額，以每月租金15,000元，作為計算本件不當得利之基準。

3. 又查，被告台灣黑熊公司、陳樟發等2人出租予和德昌公司之比例各為54%、23%、23%乙節，為兩造所不爭執。本院認為應按上述之出租比例，按比例計算被告3人應返還原告起訴前5年相當於租金之不當得利。準此，被告台灣黑熊公司應返還原告相當於租金之不當得利486,000元（ $15,000 \times 12 \times 5 \times 54\% = 486,000$ 元）；被告陳樟發應返還207,000元（ $15,000 \times 12 \times 5 \times 23\% = 207,000$ 元）；被告陳俊發應返還207,000元（ $15,000 \times 12 \times 5 \times 23\% = 207,000$ 元）。

七、綜上所述，系爭管線設備無權占用系爭平台。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告台灣黑熊公司、陳樟發、陳俊發各給付486,000元、207,000元、207,000元，及均自民事準備書狀(二)繕本送達翌日即107年8月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 108 年 11 月 28 日
02 民 事 第 一 庭 法 官 張 新 楣

03 以 上 正 本 係 照 原 本 作 成 。

04 如 對 本 判 決 上 訴 ， 須 於 判 決 送 達 後 20 日 內 向 本 院 提 出 上 訴 狀 （ 須
05 附 繕 本 ） 。 如 委 任 律 師 提 起 上 訴 者 ， 應 一 併 繳 納 上 訴 審 裁 判 費 。

06 中 華 民 國 108 年 11 月 28 日
07 書 記 官 劉 立 晨